



Bernardo  
Fontaine,  
coordinador  
del Plan  
Desafío 90.



Iván Poduje suena  
como posible ministro  
de Vivienda de José  
Antonio Kast.

## Parte del Plan Desafío 90

# Las cuatro apuestas de Kast para bajar el precio de las viviendas

A través de decretos, se busca permitir una mayor densificación en las construcciones, urbanizar 7 mil hectáreas y entregar nuevos subsidios.

### Felipe O'Ryan

**E**n el comando de José Antonio Kast está definido cuál es uno de los diagnósticos en materia de los problemas de vivienda que está teniendo el país: el precio de la tierra se ha vuelto demasiado caro.

Por esto, el Plan Desafío 90, liderado por el economista Bernardo Fontaine, y que tiene como objetivo aplicar medidas rápidas que generen cambios palpables en la población, considera una serie de medidas —muchas a través de decretos y no de leyes, para no entramparse en procesos legislativos— que atacan el problema del precio de las viviendas.

Desde 2010, diferentes consultoras han advertido lo mucho que han subido los precios de las viviendas, principalmente en Santiago. Colliers International, por ejemplo, explica que en los últimos 15 años los valores de las viviendas se han multiplicado por dos en promedio.

Las medidas que evalúa el gobierno que asumiría en marzo de este año apuntan a modificar ordenanzas y normas, pero sin generar un problema de connotación pública como el que se ha dado en comunas como Estación Central, con los llamados “guetos verticales”.

### Ajustar a la nueva realidad de los hogares

Así, la primera medida en el Plan Desafío 90 en esta materia es modificar la norma vigente en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), Decreto 47 (del año 1992), que fija en su artículo 2.1.22 que “los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densi-

dad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4”.

Ese coeficiente se fijó considerando que, hace años, el promedio de personas por hogar era de cuatro personas, pero esto ha cambiado según la evolución de la estructura de las familias chilenas. Según los últimos censos del INE, la cifra era de 3,6 personas en 2002, para luego bajar a 3,1 en 2017 y a 2,8 según los datos preliminares del Censo 2024, alejada de ese cuadro fijado hace décadas en la norma.

Por ejemplo, si la densidad autoriza que en una manzana pueden vivir 1.000 personas, actualmente solo se pueden construir 250 viviendas allí. Esto era lógico cuando los hogares tenían 4 personas promedio, considera el Plan Desafío 90, pero hoy hay muchos hogares de una o dos personas, por lo que se estaría generando una subutilización del territorio. Si se cambia a un promedio de 2,8 personas, se podrían construir en el mismo lugar

unas 100 viviendas más, por ejemplo.

“La nueva realidad, con los cambios que han experimentado las familias en los últimos años, hace indispensable modificar las normativas para que se adecúen a esta realidad demográfica”, señala el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Alfredo Echavarría, que consultado por la medida, se muestra a favor de ella.

### Altura para salidas de Metro, subsidio y urbanizar 7 mil hectáreas

La segunda medida tiene que ver con fomentar las construcciones con mayor densidad en las grandes avenidas cercanas a salidas de estaciones del Metro de Santiago. La OGUC no tiene una regla universal que permita construir con mayor densidad en estas áreas. Y aunque se pueden entregar incentivos en normas urbanísticas para ciertos proyectos, construir con mayor densidad en salidas del Metro es algo que ha sido resistido por alcaldes de algunas comunas y por la presión de los vecinos del sector.

“

La nueva realidad, con los cambios que han experimentado las familias en los últimos años, hace indispensable modificar las normativas”.

Alfredo Echavarría, presidente CChC.

“

Se podrían dar mayores incentivos o premios para construcciones más grandes”.

Reinaldo Gleisner,  
vicepresidente Colliers.

“Es algo donde los alcaldes pueden presionar para que no haya más densidad, pero eso es algo que se puede corregir”, explica una fuente desde el comando.

El caso más obvio de esto fue en la comuna de Ñuñoa, en 2016, cuando el entonces alcalde Andrés Zarhi logró congelar los permisos de edificación. En 2017, el seremi correspondiente aprobó modificar el plan regulador de Ñuñoa para bajar alturas de barrios al norte y sur de Av. Irarrázaval.

A través de decretos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se podrían generar cambios para permitir mayor densidad.

“Se podrían dar mayores incentivos o premios para construcciones más grandes”, comenta el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner, sobre la medida planteada por el futuro gobierno.

**Las otras dos iniciativas** que se evalúan tienen que ver con potenciar la construcción de viviendas y habilitar terrenos para esto.

“Existen cerca de 7 mil hectáreas en Santiago y otras ciudades que no están consideradas dentro de las concesiones de agua. Se avanzaría para que en todas las zonas desarollables exista la posibilidad de urbanizar terreno, y con eso entregar soluciones habitacionales”, señala una fuente conocedora del plan.

El DFL del Ministerio de Obras Públicas N° 382, es decir, la Ley General de Servicios Sanitarios, define zonas de conexión o territorios operacionales donde existe obligatoriedad de entregar servicios sanitarios: distribución de agua potable y recolección de aguas servidas. El mismo DFL regula el otorgamiento de concesiones con límites de áreas donde se prestan servicios. Pero estos límites se podrían ampliar, permitiendo hacer más fácil la urbanización de estos terrenos no utilizados.

Finalmente, **se evalúa desarrollar un subsidio “MiTerreno”**, que apoye la compra de terrenos y luego la construcción de vivienda en estos. Hoy el Estado tiene apoyos claros para la construcción en sitio propio —como el Subsidio Clase Media DS1 del Minvu—, pero no específicamente para la compra de un terreno para posterior construcción.